Arkivsak-dok. 158 - 15 

Saksbehandler: Jarle Angelsen

Behandles av: Møtedato: 12.11.2015

Sandnes Eiendomsselskap KF

**Skisseprosjekt - Nytt rådhus**

**Bakgrunn for saken:**

I denne saken fremlegger daglig leder orientering om brukermedvirkningsrapport, anbefaling om entrepriseform, atriet og skisseprosjekt for nytt rådhus.

**Saksopplysninger:**

Brukermedvirkningsrapport

Prosjektet gjennomførte programmeringsfasen fra juni til ut august 2015. I denne fasen ble RLG og brukerne invitert med av prosjektet til å gi innspill på løsninger for kontormodell, sikkerhet og funksjoner i bygget. Flere workshop og presentasjoner ble avholdt i perioden. Brukermedvirkningsrapport ble godkjent av RLG 02.10.15 og presentert for organisasjon 05.10.15.

Atriet – tilgjengelighet og klimatisering

I juryens evaluering av vinnerbidraget «Felles grunn» var en av juryens anbefalinger å gjøre atriet tilgjengelig og klimatisert. Kommentaren var følgende (ref. juryrapport kap. 11 pkt. 3)

*Det bør vurderes om atriet kan gjøres tilgjengelig og klimatisert. Kontorene til ordfører og varaordfører kan evt. Flyttes mot yttervegg.*

Arkitekt har vurdert anbefaling og endret tilgang til atriet men har samtidig vurdert og ikke klimatisere atriet men ha åpent mot friluft.

Skisseprosjektrapport

Skisseprosjektet ble gjennomført i september og er en videreutvikling av vinnerbidraget fra arkitekt konkurransen. Rapporten bygger blant annet på rådmannens bestilling, gjeldende krav og regelverk, innspill fra brukermedvirkning, områderegulering og Fremtidens Bygg. Skisseprosjektrapport danner grunnlaget for neste fase kalt forprosjekt og vil bli presentert av prosjektleder og arkitekt i kommende styremøte.

Entreprise form

I bystyresak 50/14 ble forslag om å gjennomføre arkitektkonkurranse i forkant av totalentreprise vedtatt. Senere og i etterkant av arkitektkonkurransen, har totalentreprise og bruk av denne vært diskutert opp mot byggherrestyrt entreprise. Byggherrestyrt entreprise skiller mellom delte-, hoved- og generalentreprise. I saksfremlegg 53-15 til styremøte for SEKF, fikk daglig leder fullmakt til å vurdere byggherrestyrt entreprise.

**Vurderinger:**

Brukermedvirkningsrapport

Det ble avholdt flere workshop med rådmannens organisasjon og de ulike avdelinger i juni. I etterkant av disse, gjennomførte brukergruppen befaring av bygg i Kristiansand og Stavanger/Forus. Under prosessen ble også ulike presentasjoner m/RLG avholdt. Programmeringsfasen og prosess med brukere har vært svært viktig for å få definert viktige parametere og mål som skal videreutvikles i prosjektet.

Atriet – tilgjengelighet og klimatisering

I skisseprosjektet har arkitekt vist løsning for atriet. I dette er det tatt hensyn til juryens anbefaling om tilkomst men ikke å gjøre atriet klimatisert (glasstak). Arkitekt har i eget notat vedlagt saken, begrunnet dette ut fra dagslys, program (rommets funksjon og bruk), byggets identitet og potensiell kostpåvirkning.

Skisseprosjektrapport

Skisseprosjektet har delvis pågått parallelt med programmeringsfasen (ref vedlegg -overordnet plan) og ble avsluttet i september. Rapporten er inndelt i tema som situasjonsplan, bygning, materialer, tekniske løsninger, kostnader, fremdrift og risiko. Den beskriver rammer, kvalitet og løsninger som grunnlag for videre detaljering. Rapporten vurderes å dekke nødvendige elementer og tema for videre fremdrift. De utfordringer som nevnes er innenfor akseptabel ramme som løsbare. SEKF Drift har gitt sine kommentarer som videre blir vurdert/implementert.

Entreprise form

Entrepriseform skilles i hovedsak mellom byggherrestyrt entreprise og totalentrepriser. Disse besluttes ut fra ulike faktorer som kan være egenskaper i prosjektet, byggherreorganisasjon, brukerpåvirkning, markedet etc.

For rådhusprosjektet er arkitektkonkurranse i forkant av modifisert totalentreprise valgt, men prosjektet har som det fremkommer i sak 53-15 vurdert Generalentreprise som alternativ ut fra at nytt rådhus har egenskaper og funksjoner utover generelle administrasjonsbebyggelse. Bygningen vil ha en symbolsk betydning i bybildet, være arena for publikum, næringsliv og politiske miljøer samt arbeidsplass for kommunens kjernevirksomhet. I tillegg plasseres bygget i det mest sentrale området av Havneparken og sentrum. Forventning om at nytt rådhus skal være en positiv arena for besøkende, politikere og organisasjon, krever tett samarbeid mellom byggherren, prosjekterende og organisasjon.

I notat fra Longva Arkitekter AS sies følgende under oppsummeringen;

*«Sandnes Rådhus er i utgangspunktet best egnet for en byggherrestyrt entreprise. Det er ikke er standard bygg med standard detaljer. Det bør være noe mer enn et standard kontorbygg. Blant annet vil fasader og publikumsdelen være spesiell»*

Ved modifisert totalentreprise påtar entreprenøren seg ansvaret og risiko for skisse og forprosjekt utført av byggherren og gjennomfører selv detaljprosjekteringen. Dette anses som utfordrende for nytt rådhus, da byggherren får redusert brukermedvirkning og begrenset valg av materiell og løsninger. Skulle byggherren krever annet materiell eller løsning, kompenseres dette mot tillegg i pris.

Ved Generalentreprise vil byggherren selv gjennomføre prosjekteringen og valg av løsninger. I tillegg vil brukerpåvirkning kunne påregnes i prosjektgjennomførelsen. Byggherren får med dette større mulighet til å ferdigstille nytt rådhus i tråd med mål, forventninger og kvalitet og som en direkte videreføring av det arbeid som er nedlagt fra arkitekt i etterkant av valg av rådhus. Eventuelle avvik i underlag under byggeperioden kompenseres mot tillegg i fremdrift/pris.

Markedsvurdering utført av anskaffelse viser tilfredsstillende tilgang på tilbydere med kapasitet til å gjennomføre bygging av nytt rådhus både som total- og generalentreprise.

**Oppsummering:**

Brukermedvirkningsrapport

Brukermedvirkningsrapporten er et viktig bidrag inn i prosjektet og danner grunnlag for den videre prosjektering. Funksjonsprogrammet danner grunnlaget for prosessen mens rapporten oppsummerer brukernes behov og gir forslag til løsninger for kontormodell, sikkerhet og funksjoner i bygget. I denne sak fremlegges rapporten til orientering.

Atriet – tilgjengelighet og klimatisering

Arkitektens konklusjon om ikke å bygge glasstak over atriet, støttes av prosjektledelsen og via innspill fra Brukergruppen.

Skisseprosjektrapport

Prosjektgruppen har jobbet målrettet og fokusert på å finne de beste løsninger innfor rammene av prosjektet. Viktige fokusområder har vært fleksibilitet, funksjoner, organisasjon og publikum. De områdene som trenger større fokus i forprosjekt er blant annet kantine/restaurant, service torget og kompetansesenteret. Utsjekk av kostnader viser reduksjon sammenlignet med prosjektets opprinnelige kostnads ramme på 447MNOK. I forprosjektet vil tema om kostnadsreduksjon få større fokus når type materiell og tekniske løsninger skal velges.

Entreprise form

Hovedfokus hos byggherren ligger i byggets egenskaper og funksjon som er utover generelle administrasjonsbebyggelse og som danner grunnlag med behov for større forutsigbarhet på endelig kvalitet – i dette tilfellet funksjonell kvalitet, estetisk kvalitet og teknisk kvalitet.

Prosjektet har i forbindelse med arkitektkonkurranse fått tildelt dyktig arkitekt som sammen med prosjekteringsteamet har lagt et solid grunnlag for et endelig resultat. I tillegg har der vært omfattende brukermedvirkning. Med dette som utgangspunkt vil byggherren selv kunne gjennomføre prosjekteringen med best resultat. Med totalentreprenør som ansvarlig for prosjekteringen blir endelig kvalitet ved ferdig bygg mer usikker.

Prosjektet anbefaler ut fra dette at Generalentreprise velges som entrepriseform.

**Forslag til vedtak:**

1. Styret tar brukermedvirkningsrapporten til orientering
2. Skisseprosjektrapporten godkjennes
3. Styret godkjennes at prosjektet gjennomføres som generalentreprise
4. Saken oversendes rådmannen til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 12/11 2015

Torbjørn Sterri

daglig leder

**Vedlegg:**

1. Overordnet plan
2. Brukermedvirkningsrapport
3. Notat ARK - klimatisering av atriet
4. Skisseprosjektrapport
5. Anskaffelse – Markedsanalyse Nytt Rådhus
6. Difis Entrepriseveileder – Resultat
7. Longva gjennomføring etter ark konkurranse.